



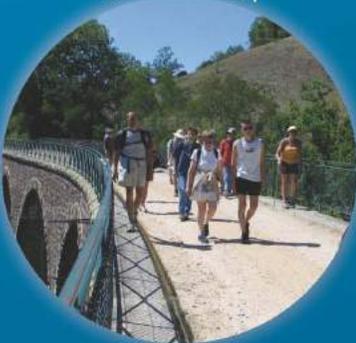
PROJET

Mairie de Rosières

projetfermerosieres43@gmail.com

04-71-57-40-59

VIA FLUVIA



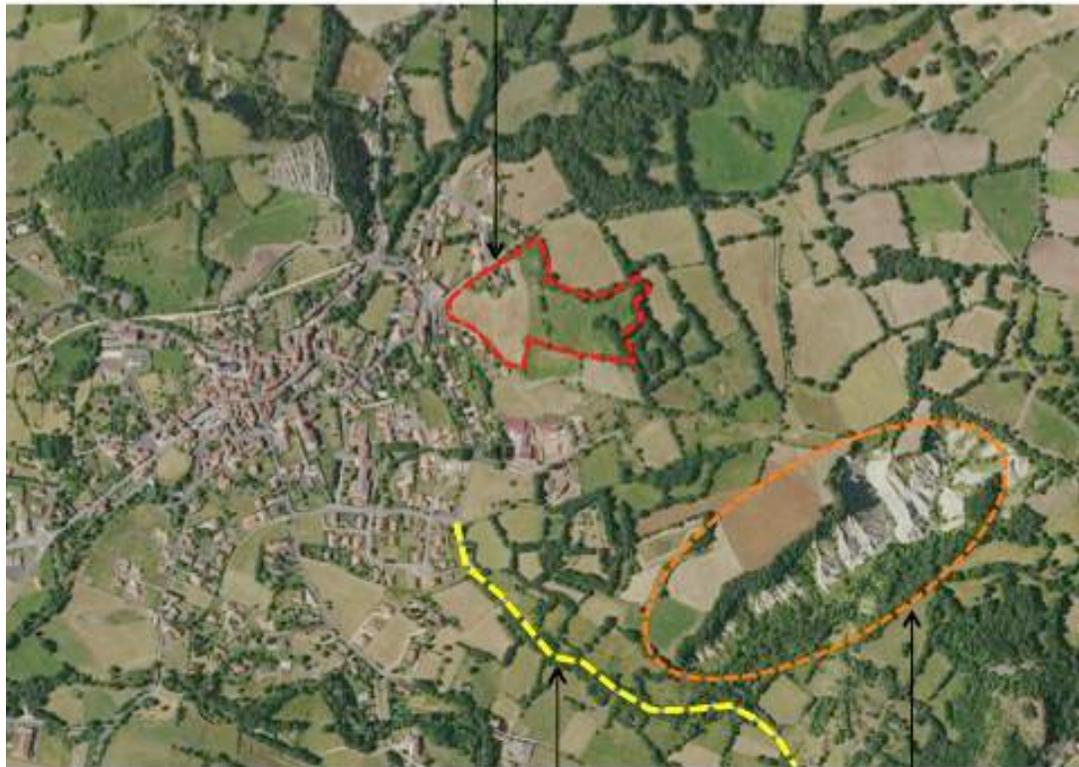
@MOULINDAVID43

Création d'une offre de restauration et d'hébergement



Le contexte du projet

Propriété « Rancon »



La Via Fluvia

Les succs et les ravins de
Corboeuf

La commune de Rosières vient d'acquérir la **propriété « Rancon »**, à l'articulation du bourg, de la **Via Fluvia** et des **ravins de Corboeuf**, comprenant un bâti composé de :

- Une ancienne maison d'habitation sur 3 niveaux (environ 55 m² par niveau)
- Une écurie et une grange sur 2 niveaux (environ 140 m² par niveau)
- Un bâtiment annexe sur 2 niveaux (environ 70 m² par niveau).

Sur cet ensemble, la commune envisage le **développement de plusieurs fonctions touristiques et / ou de loisirs**.

Intégration environnementale et touristique du projet avec les succs et les ravins de Corboeuf et la Via Fluvia.



Propriété « Rancon »



La Via Fluvia



Les succs et les ravins de
Corboeuf

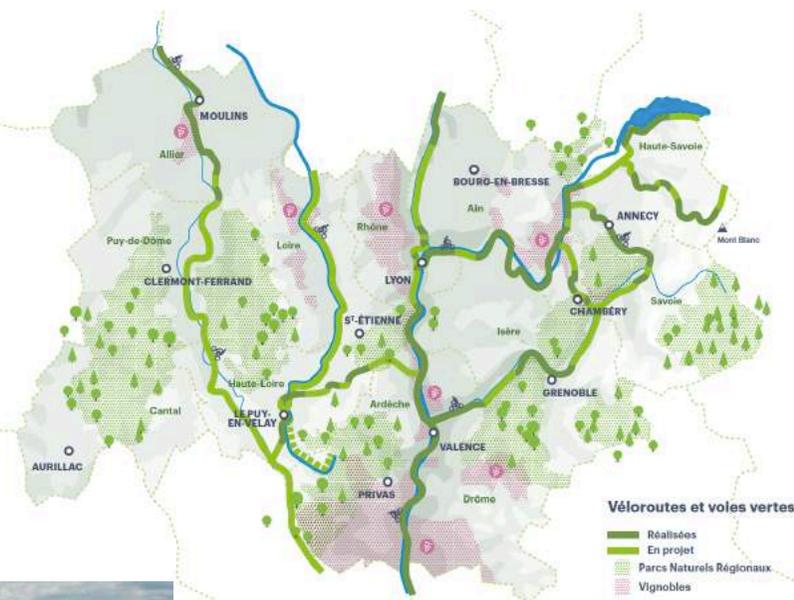
Environnement & Marché

Le marché touristique en Auvergne-Rhône-Alpes - les grandes tendances :

- ◆ La Région Auvergne-Rhône-Alpes est la **2^{ème} Région touristique** de France → **180 millions de nuitées**.
- ◆ Les thématiques touristiques :
 - **L'itinérance** : **VTT, Véloroutes**, voies vertes, **randonnées pédestres**, tourisme fluvial
 - **Les activités de pleine nature** : **pédestre, cyclisme / VTT**, aérien, golf, etc, ...
 - La Montagne & le thermalisme - bien-être & le tourisme gourmand
- ◆ Le **tourisme à vélo** → tourisme itinérant en plein développement = **un marché en croissance**
Région AuRA : 6 itinéraires d'intérêt régional dont la **Via Fluvia**
L'ambition de la Région : devenir une Région européenne leader pour le tourisme à vélo
- ◆ En 2017, 888 600 lits marchands - 37 165 établissements d'hébergement marchand & 24 900 restaurants



Le Puy-en-Velay, l'un des 26 sites emblématiques de la région



Evolution et prévision du marché de l'hébergement et de la restauration en France :

L'HÉBERGEMENT ET LA RESTAURATION

+3,9%
en 2018

+2,9%
en 2019



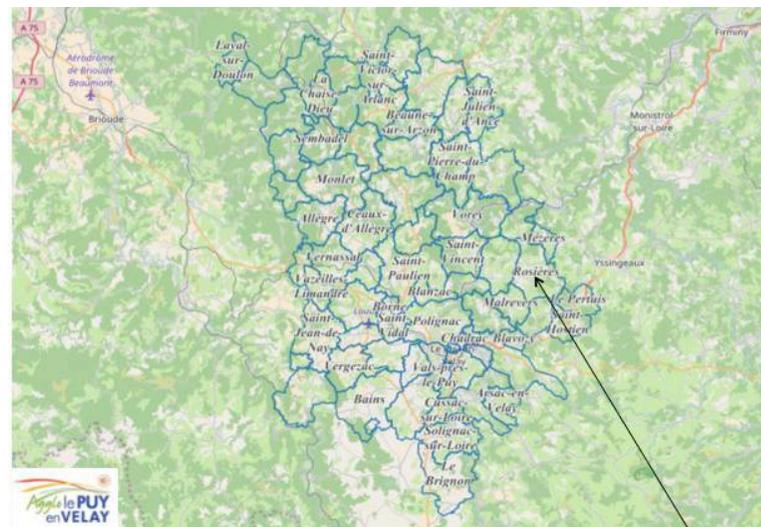
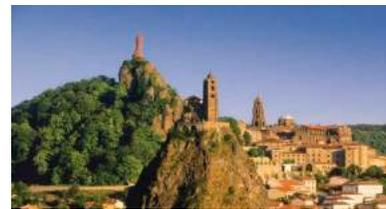
La Via Fluvia

Agglomération du Puy-en-Velay



- ◆ Avant l'application de la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République), le 1er janvier 2017, la commune de Rosières appartenait à la Communauté de communes de l'Emblavez.
- ◆ A présent, la Communauté de Communes de l'Emblavez a fusionné avec la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay.
- ◆ De 28 communes, **l'Agglomération du Puy-en-Velay s'est étendue à 71 communes**. Au total, le nouveau territoire englobe 81 669 habitants.
- ◆ Aujourd'hui elle regroupe : la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay (28 communes), la Communauté de communes de l'Emblavez, la Communauté de communes du Pays-de-Craponne, la Communauté de communes de la Chaise-Dieu, la Communauté de communes des Portes d'Auvergne ainsi que les communes de Saint-Hostien et Le Pertuis (retrait de la Communauté de communes du Meygal).

Située au centre du département de la Haute-Loire, la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay constitue le **pôle économique et démographique majeur ainsi que la zone urbaine la plus importante du territoire départemental**.



Cartographie du territoire de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay

Le Puy-en-Velay

Les sources d'attractivité touristique :

◆ La Cathédrale Notre-Dame :

La cathédrale Notre-Dame-de-l'Annonciation du Puy-en-Velay est un monument majeur de l'art roman et de l'Occident chrétien. Elle a été érigée en basilique mineure par un bref apostolique de Pie IX, le 11 février 1856. Une Vierge noire, objet de nombreux pèlerinages au cours des siècles, trône sur un maître-autel baroque. L'actuelle effigie remplace celle qui aurait été offerte par Saint Louis à son retour de la croisade d'Égypte, et qui fut brûlée lors de la Révolution française.



◆ La statue Notre Dame de France :

À quelques minutes à pied du centre-ville, la monumentale statue Notre-Dame de France constitue une prouesse technique étonnante. Érigée en 1860, elle a été créée avec le métal de 213 canons pris aux Russes lors de la Guerre de Crimée et offerts par Napoléon III.



◆ Le Rocher Saint-Michel d'Aiguilhe :

Le rocher Saint-Michel d'Aiguilhe est l'un des sites, issus du volcanisme, les plus remarquables et étonnants de France. Le rocher, d'une hauteur de 82 m, et la chapelle Saint-Michel d'Aiguilhe constituent un ensemble exceptionnel. La chapelle édifée en 961 a vu le jour grâce à l'évêque Gothescalk.



◆ Le cloître et les trésors de la cathédrale :

Édifié au XI^{ème} et XII^{ème} siècles, le cloître est l'un des plus beaux ensembles romans d'Europe. À découvrir avec le trésor de la Cathédrale, une collection exceptionnelle d'ornements liturgiques et de tableaux de dévotion brodés du XV^{ème} au XX^{ème} siècle, rassemblée pendant plus de trente ans.



◆ Le petit train touristique :

Le Petit Train Touristique du Puy-en-Velay a été fondé en 1987 dans le but de promouvoir et plus particulièrement de faire découvrir de manière originale la région.

Le Puy-en-Velay

Les évènements incontournables du Puy-en-Velay :

L'agglomération du Puy-en-Velay est une vraie terre d'événements. Sa saison touristique est rythmée par des rendez-vous incontournables et populaires, qui accueillent un public nombreux. Concerts, festivals de musique, événements sportifs sont au programme.

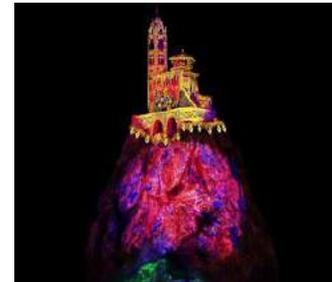
◆ La Renaissance du roi de l'oiseau :

Depuis 1986, chaque 3^{ème} week-end de septembre, la ville du Puy-en-Velay retrouve ses couleurs Renaissance. À travers une fête populaire d'une haute tenue culturelle, la cité prend prétexte d'un ancien et authentique concours d'archerie pour se replonger dans son passé glorieux. Avec plus de 6 000 personnes costumées des artistes venus de toute l'Europe, un souci constant d'authenticité. Tous les ingrédients sont réunis pour découvrir les splendeurs d'une cité au temps de François 1^{er}.



◆ Puy de Lumières :

Le spectacle Puy de Lumières est né d'un imaginaire commun. Donner vie à des sites incontournables de l'agglomération pour que les visiteurs découvrent Le Puy-en-Velay sous deux visages distincts, le jour et la nuit. Un patrimoine exceptionnel magnifié par Puy de Lumières.



Les sources d'attractivité touristique

Saint-Paulien :



◆ L'église de Saint-Paulien :

L'église a été construite au XII^{ème} siècle et modifiée au XVI^{ème} siècle. Elle pourrait être dédiée à Saint Georges du Puy. Elle fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques depuis 1840 (première liste de monuments historiques français qui comptait 1 034 monuments).

◆ Le parc aquatique des portes d'Auvergne :

Le Parc aquatique et sportif des Portes d'Auvergne, à Saint-Paulien, offre 700 m² de plans d'eau chauffés comprenant un toboggan de 68 mètres de long, un pentagliss de 4 pistes, une crique avec cascade, des jets d'eau, bain bouillonnant, jeux de nages à contre-courant, pataugeoire, restaurant et jeux gonflables. Toute l'année, la piscine propose bain d'argile, jacuzzi, hammam, aire de pique-nique.

Piste de karting de Distrakart, pour goûter à la joie du karting sur une piste de 700 m sur 7 m.

La Halle d'exposition du Chomeil : capacité d'accueil de 2 000 personnes, capacité de 11 553 m² et salle de spectacles de 300 m².

◆ Le château de la Rochelambert :



Le château de la Rochelambert, est accroché sur une falaise de basalte, reste d'un ancien volcan. C'est à cet endroit chargé d'histoire que s'installa la famille de La Rochelambert dès le XII^{ème} siècle.

Vorey :

Situé au confluent de la Loire et de l'Arzon, Vorey bénéficie d'une situation privilégiée. Près de sa source, la Loire est un fleuve sauvage qui coule dans des gorges très belles qui s'élargissent pour faire un écrin à ce chef-lieu de canton.



De nombreux loisirs et activités y sont implantés :

- ◆ La piscine « Aquafolie » : bassin ludique extérieur de 400 m², 2 toboggans, 3 pataugeoires
- ◆ Canoë-kayak, Paddle, Pêche, etc, ...

Rosières

Commune d'implantation du projet :

◆ Localisation - présentation de la commune de Rosières (Altitude 600 m) :

Rosières est une commune du département de la Haute-Loire. Elle se situe sur le territoire de la plaine de l'Emblavez, à **18 kilomètres du Puy-en-Velay**, au Nord-Est de la Préfecture de la Haute-Loire, à une quinzaine de kilomètres d'Yssingaux et à une soixantaine de kilomètres de Saint-Etienne (Préfecture de la Loire).

Cette commune de **1 536 habitants** (population municipale en 2015 selon le dernier recensement de l'INSEE), appartient depuis le 1^{er} janvier 2017 à la **Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay**.

D'une superficie de près de 27 km², la commune de Rosières compte également 13 hameaux (Blanhac, Roiron, Bonneviolle, Hauteviolle, Les Potus, Rougeac, Lachaud de Rougeac, Chastel, Les Granges, Chiriac, Lachaud de Mézères, Le Fayat, L'Herm).

Cette commune se caractérise également par un **patrimoine historique** (à titre d'exemple « La Galoche », ancienne voie de chemin de fer (devenue un sentier touristique), « Le Calvaire » ou « Champ Clos » sans oublier l'église de Rosières et son abside du XII^{ème} siècle) mais également un **patrimoine naturel / géologique significatif, avec les sucs et ravins de Corboeuf (classé site naturel par le ministère de l'écologie) → la principale source d'attractivité touristique (site exceptionnel).**

→ Point d'accueil touristique au centre de Rosières.
(ouvert en juillet et août)



Activité économique de Rosières

Rosières - commune d'implantation du projet :



La commune bénéficie d'une **dynamique économique** notamment par l'intermédiaire des **entreprises implantées sur la zone d'activité « Les Tourettes »**. En effet, elle accueille notamment deux entreprises conséquentes :

- **Watts Electronics** : présente sur la commune depuis une vingtaine d'années au cours desquelles elle a connu d'importantes évolutions. En effet, elle est passée de la petite entreprise familiale créée en 1986 sous le nom d'ADEV à celui d'une entreprise d'envergure internationale lorsqu'elle fut rachetée en 2002 par le groupe américain Watts Industries. L'entreprise est spécialisée dans l'électronique de régulation, elle fabrique essentiellement des thermostats ou autres appareils de régulation de température, programmateurs pour chauffage et climatisation. Watts Electronics compte **120 personnes** sur le site implanté à Rosières. A noter, en complément, que cette entreprise a d'importants projets d'extension et de développement.
- **Morey Production** : spécialisée dans la production de profilés thermoplastiques pour la fabrication de produits PVC, tels que : portails, clôtures, volets battants, abris de jardins, bungalows, etc, ... : une surface de 50 000 m² dont 22 000 m² couverts, plus de 200 références de profils d'habillage, 40 lignes d'extrusion, un parc de 40 extrudeuses, etc, ...

Ces deux entreprises d'ampleur, ainsi que la société Sofrep qui confectionne des sacs plastiques, la menuiserie artisanale Mialon et les ateliers du Centre d'aide par le travail dédié aux adultes handicapés, emploient **plus de 300 personnes**.

A noter en complément que **différents projets d'extension au sein de cette zone sont actuellement en cours**.

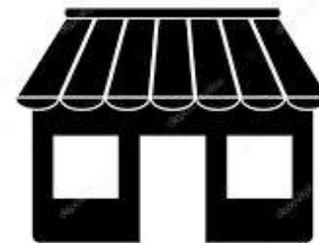
Rosières accueille également **des artisans**, notamment dans le domaine de la forge, du bûcheronnage / travaux sylvicoles / paysagistes, du terrassement, de la maçonnerie, de la menuiserie et la charpente, de la plomberie, de l'électricité, de la scierie, etc, ...

Les habitants de la commune bénéficient également de plusieurs commerces alimentaires de proximité.

Activité économique de Rosières

Rosières - commerce, artisanat et service au sein de la commune :

- ◆ 2 épiceries, 2 boulangeries, 2 boucheries, 3 bars et 1 bar-restaurant, pizzas à emporter, cave, produits agricoles ;
- ◆ 1 fleuriste, 2 coiffeurs, plombier, électricien, garagiste, carreleur, charpentiers-menuiserie, maçons, paysagiste, scierie, coutellerie, ferronnerie, terrassement, transport, taxis, ambulances, vérandas, travail de la pierre et de la lauze, céramique ;
- ◆ 1 pharmacie, 1 maison de santé avec médecins, dentiste, kinés, ostéopathes, infirmières, podologues, sage-femme, psychologue, diététicienne, reflexogque plantaire, praticienne énergie chinoise ;
- ◆ Vétérinaires, notaire ;
- ◆ 2 écoles, crèche, centre de loisirs, ESAT, EHPAD, FAM, ADMR, Assistantes sociales ;
- ◆ Médiathèque, cinéma, centre informatique, complexe sportif (foot, tennis, parcours santé, skate) ;
- ◆ Mairie, gendarmerie, caserne de pompiers ;
- ◆ Crédit agricole avec DAB (distributeur de billets), poste, agence immobilière, auto école, brocante, pompes funèbres ;
- ◆ Marchés les samedis matin avec des producteurs locaux
- ◆ Gites et chambres d'hôtes



Les atouts touristiques de Rosières

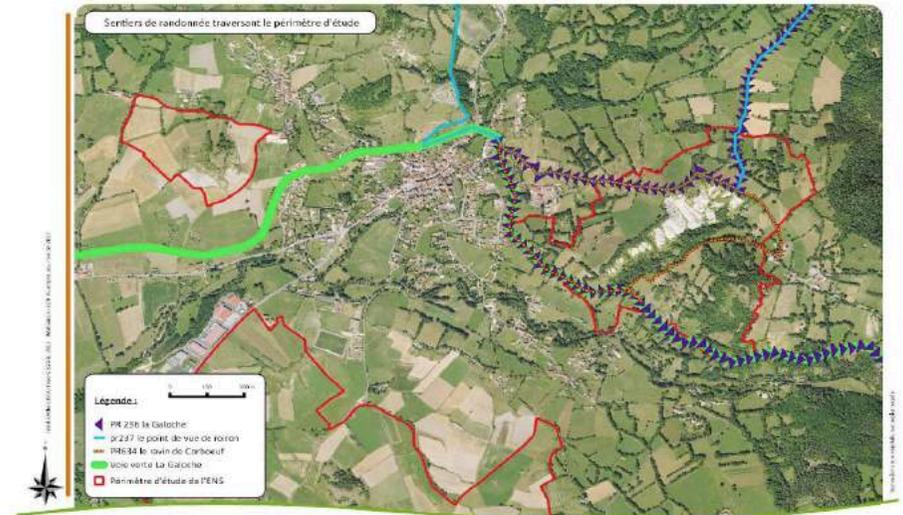
◆ La Via Fluvia et les sentiers de découverte des ravins de Corboeuf :

La Via Fluvia est l'ancienne voie ferrée de la Galoche. Aujourd'hui, elle constitue l'un des axes majeurs des circuits de randonnées du territoire. En effet, elle fait partie de 4 circuits de VTT labellisés « Respirando » : « Entre lauzes et orgues géants », « Entre Loire et volcans », « La Galoche à toute vapeur » et « Les balcons de la Loire ».

De plus, l'ancienne gare de la Galoche à Rosières est le départ des 3 sentiers de petite randonnée labellisés « Respirando » :

- le sentier PR 634 - Le ravin de Corboeuf de 3,2 km qui fait le tour des ravins de Corboeuf en passant par le typique village de Chastel
- le sentier PR 237 - Le Point de vue de Roiron de 7,7 km qui longe les ravins de Corboeuf sur leur versant ouest en direction du village de Roiron
- le sentier PR 236 - La Galoche

Le sentier PR 634 de 3,2 km permet aux visiteurs de découvrir les ravins de Corboeuf. Ainsi, à partir de la gare de la Galoche, les visiteurs doivent emprunter la Via Fluvia (ex Galoche), puis après avoir traversé la Suisse, sur l'ancien viaduc, prendre le sentier de gauche qui repart vers le viaduc avant de tourner à droite afin de rejoindre le sentier qui monte jusqu'au hameau de Chastel. Une fois la visite du petit patrimoine faite, les visiteurs peuvent rejoindre le chemin qui longe les ravins sur la droite.

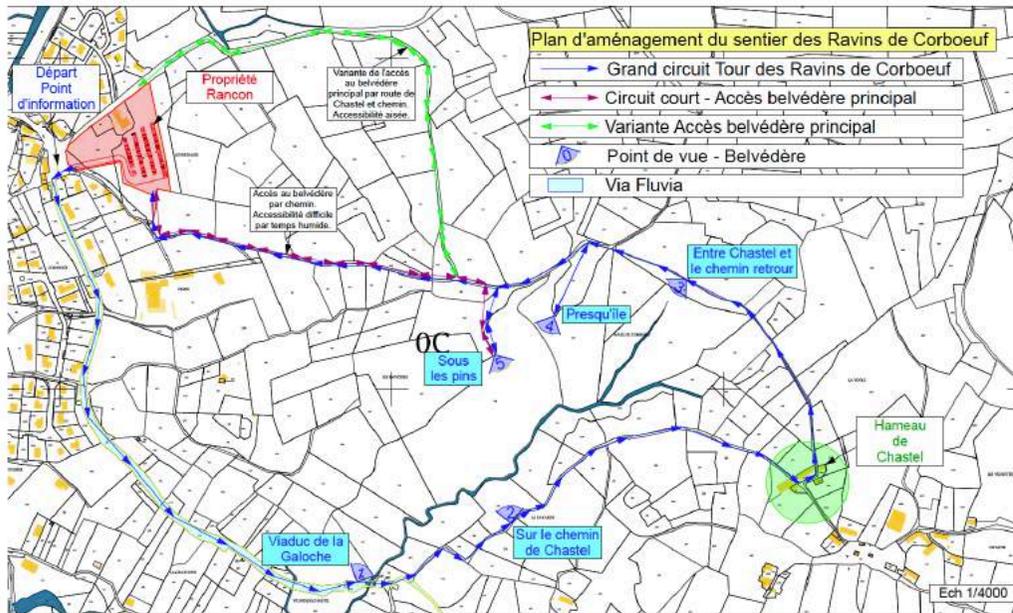


ETUDE DE DEFINITION DE L'ENS
- Ravin de Corboeuf, les Aubins, les Sucs Rouges, le Suc des Tourettes et les Potus (commune de Rosières, 43) -



Projet des « Ravins de Corboeuf » (notoriété nationale)

◆ Plan d'aménagement des ravins de Corboeuf :



◆ Le Viaduc de la Galoche sur la Via Fluvia :

Un petit panneau permettant l'interprétation de la dimension des ravins et de l'évolution du paysage dans le temps pourra être installé.



◆ Sur le chemin de Chastel :

Deux belvédères successifs offrent des perspectives différentes sur les ravins. Des plateformes d'observation en bois pourront être construites au même niveau que le chemin d'accès, et un aménagement en gradin de bois pourra être réalisé afin d'accueillir le public en petits groupes.

Un panneau d'interprétation d'une scène reconstituant l'environnement ancien autour du lac, mais également des schémas d'interprétation des différentes formes façonnées par l'érosion, pourra être réalisé à proximité des gradins.



Projet des « Ravins de Corboeuf » (notoriété nationale)

◆ Belvédère « entre Chastel et le chemin retour » :

Après avoir passé le village de Chastel, un accès au belvédère pourra être réalisé avec des marches en rondins.
Un panneau de prévention sera installé à l'entrée du site indiquant l'accès difficile au belvédère et la réalisation de barrières en bois et de mains courantes devra aider au cheminement du public.

◆ Belvédère « Presqu'île » :

Le site est aisé à sécuriser et peut permettre de réaliser des photographies panoramiques.
L'accès à ce belvédère peut être réalisé sous forme d'un circuit.



◆ Belvédère « Sous les pins » :

Ce belvédère à plusieurs atouts :

- C'est le premier et peut être le seul point de vue qui sera visité lors du circuit court au départ de la propriété Rancon.
- Il offre un panorama « à couper le souffle » sur l'ensemble des ravins.
- Son accès est aisé.
- Il est au bord d'une pinède, ce qui permet d'être à l'ombre l'été.

La sécurisation du site sera obligatoire. Des barrières en bois fermeront les accès dangereux.

Un panneau d'information regroupant une synthèse des informations proposées sur les autres sites, permettrait, de jouer le rôle de conclusion pour les personnes terminant le grand tour.



Les atouts touristiques de Rosières

◆ L'église Néo-romane :

Rosières est une commune avec une **grande richesse patrimoniale**. Les visiteurs peuvent découvrir sa superbe église à l'abside du XII^{ème} siècle et admirer ses chapiteaux, ses vitraux et sa Vierge noire.

◆ Le Calvaire ou « Champ Clos » :

Dominant le bourg, le Champ clos ou Calvaire, restauré par la commune en 1985, est inscrit **à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques**. Il fut édifié vers 1820 à l'initiative de l'Abbé Chanal, curé de Rosières. Les paroissiens rivalisèrent de zèle et de générosité dans l'exécution de ce travail. Limitant une enceinte, un muraille comportant 13 niches surmontées chacune d'une croix de pierre (croix taillées en Arkose de Blavozy).

En haut, contre la clôture, œuvre du Delhorme, dominant 3 grandes croix sculptées avec un autel de pierre : la croix centrale représente le Christ au dessus d'une échelle et du crâne d'Adam.

Un peu en dessous, se trouve une sorte d'autel surmonté d'une croix sculptée sur les 2 faces et une excavation centrale figurant le Tombeau du Christ.

Lors de funérailles, le cercueil du défunt était déposé sur cet autel pour une suprême invocation, suivie d'aspersion d'eau bénite par tous les assistants (l'on remarque, sur le côté droit de la Table de pierre, un creux servant de bénitier).

Après l'inhumation, l'on revenait au Calvaire où là, se déroulait un chemin de croix.

Il s'agit d'un monument unique en Haute-Loire.

◆ Les moulins de Blanlhac :

En plein cœur de l'Emblavez, le village de Blanlhac a abrité jusqu'à 17 moulins. Au court d'un circuit en boucle animé par des passionnés, les visiteurs peuvent découvrir le moulin à roue horizontale restauré et son fonctionnement. Démonstration de production de farine.

Depuis 1993 les bénévoles amoureux des moulins de Blanlhac travaillent à la **rénovation de ce site chargé d'Histoire**. Racheté par l'association en état de ruine, de lourds travaux ont été réalisés pour redonner au moulin sa splendeur d'antan. Toit en lauzes, charpente à l'ancienne, meule en pierre sont témoins de ce savoir-faire et de ce patrimoine traditionnel à conserver. Un petit sentier aménagé et interprété par un guide permet de découvrir la flore, la géologie, l'histoire des moulins. **Un lieu à l'atmosphère magique, au cœur d'un site naturel préservé avec la préservation du patrimoine meunier et la découverte des étapes de fabrication de la farine.**



L'église Néo-romane



Le calvaire ou « Champ Clos »



Les Moulins de Blanlhac

Les atouts touristiques de Rosières

◆ Le Chier Blanc :

Jalore est un dôme de phonolite de 1074 mètres, qui s'est constitué il y a quelques treize millions d'années par accumulation de lave visqueuse. Lors de la période glaciaire, la roche s'est fragmentée, formant des éboulis autour du dôme. Appelés « chier » (prononcer chierre), ils forment des rivières de pierres en différents endroits : au dessus de Blanlhac vers la zone des moulins : entre le parking de l'association des moulins et son petit moulin, au niveau des moulins de l'Herm et bien sûr à Chier Blanc.



Le Chier Blanc

◆ Le hameau de Chastel :

Ce hameau de la commune se différencie par son petit patrimoine particulièrement bien conservé et valorisé grâce à l'association des Amis de Chastel. Sur le « couderc », l'ensemble des équipements collectifs est présent : lavoir, abreuvoir, métier à ferrer, four à pain et assemblée (convertie en gîte d'étape).



Le hameau de Chastel

◆ L'étang de la Plaine

◆ Le Panorama de Roiron, la Mure, la Roche de Chastel, le Suc de Céneuil (Saint-Vincent)

◆ Les assemblées de Blanlhac, Bonnevialle, etc, ...



Les Moulins de Blanlhac



L'étang de la Plaine

Les sources d'attractivité touristique

Les sources d'attractivité touristique (à moins de 10 minutes du projet) :

◆ La chapelle de Glavenas à Saint-Julien-du-Pinet :

Située sur un piton rocheux à 979 m, la chapelle de Glavenas est un site incontournable. Dominant la vallée de la Suisse, la Chapelle de Glavenas est le seul édifice à subsister d'un château-fort érigé au Moyen Age par les Seigneurs de Glavenas. Elle porte alors l'appellation « Saint Théofrede ». En 1490, la chapelle devient paroissiale et est dédiée à Notre Dame de l'Assomption. Elle présente un plan simple en croix latine couvert d'un magnifique toit de lauzes.



◆ Le moulin du Pinard à Saint-Julien-du-Pinet :

Dans un espace paysagé le site présente un moulin paysan à blé du XIX^{ème} siècle ainsi que la reconstitution de l'ancienne voie ferrée La Galoche. Jacques, le propriétaire passionné, propose des démonstrations et des visites commentées.



◆ Le Stand de tir à Beaulieu :

Les équipements sportifs Pas de tir à la cible font partie de l'installation sportive « stand de tir national » situé dans la commune de Beaulieu. Le stand de tir (10 mètres) a été mis en service en 2005, cet espace sportif est de type Pas de tir à la cible, il dispose d'un sol en béton. La surface d'évolution est de 861 mètres.



Les sources d'attractivité touristique

Les sources d'attractivité touristique du territoire (à moins de 10 minutes du projet) :

◆ La Via Ferrata des Juscles - Le Pertuis :

La Via Ferrata des Juscles sur la commune du Pertuis en Haute-Loire est un site touristique au cœur des Volcans d'Auvergne en 2004.

Deux parcours : parcours découverte : 1h à 1h30 et le parcours sportif de 1h30 à 2h



◆ Le rocher d'escalade de Costaros :

Voie(s) Mythique(s) : La Directe 5c/6a 3 longueurs

Les visiteurs découvrent un site volcanique avec 115 longueurs. L'escalade se déroule sur des dalles et des orgues de phonolite et sur chacun des 5 secteurs.



◆ L'église et le jardin médiéval de Chamalières-sur-Loire :

Un jardin médiéval présentant un espace muséographique en plein air et permettant de découvrir les plantes, les matériaux et l'histoire du prieuré roman de Chamalières datant des XI^{ème} et XII^{ème} siècle. Constitué de 70 genres de plantes différentes (plantes médicinales, plantes fruitières, fleurs).



◆ Le château de Lavoûte Polignac à Lavoûte-sur-Loire :

Depuis mille ans, le château de Lavoûte-Polignac domine de ses tours la Loire. Cette résidence des Ducs de Polignac renferme une importante collection d'objets d'art, de tableaux et d'archives liés à leur illustre maison. Il s'agit de l'un des premiers châteaux de plaisance de la Loire. Encore en possession d'Armand de Polignac, les visiteurs découvrent les richesses de la famille, dans un cadre somptueux de Pâques à la Toussaint.



◆ Le CAP à Lavoûte-sur-Loire :

Centre Aqua Passion de l'Emblavez est parfaitement adapté aux besoins des usagers. Il dispose de nombreuses activités : aquagym, balnéo, etc, ...

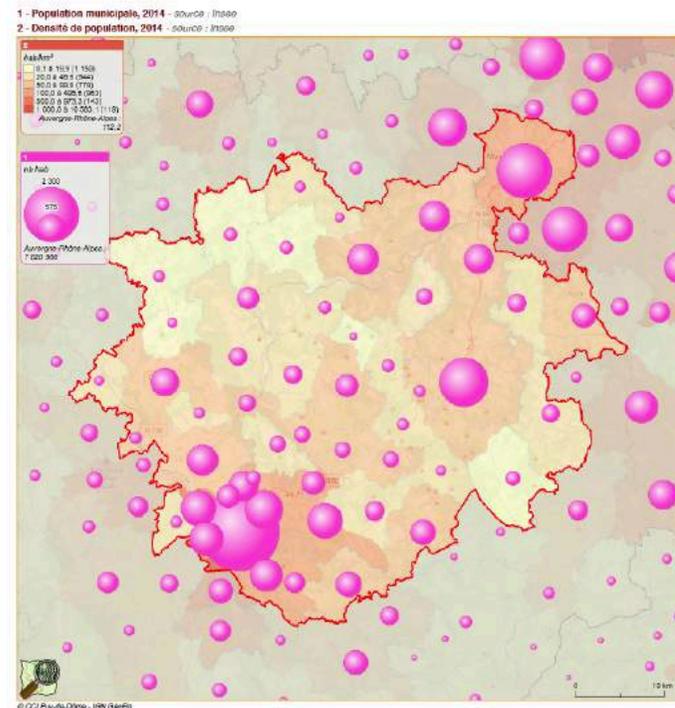
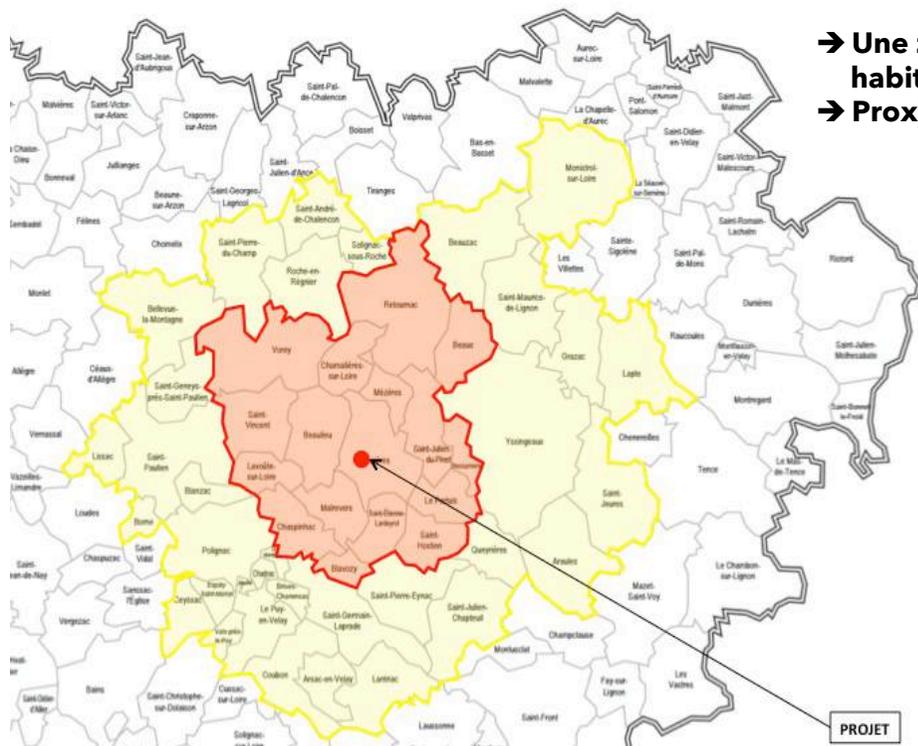


Zone d'analyse de l'environnement de proximité

Zone primaire (jusqu'à 15 minutes) : avec les communes de Beaulieu, Vorey, Blavozy, Retournac, etc, ... : **16 242 habitants** (INSEE) → évolution démographique favorable : +21,5%, soit + près de 2 900 habitants

Zone secondaire (jusqu'à 30 minutes) : Yssingeaux, **Le Puy-en-Velay**, Monistrol-sur-Loire, etc, ... : **82 538 habitants** (INSEE) → évolution démographique favorable : +7,1%, soit + près de 5 500 habitants.

→ Une zone de chalandise de **98 780 habitants**
 → Proximité du Puy-en-Velay



Identification des clientèles potentielles



La clientèle touristique :

La clientèle touristique est une clientèle qui se déplace et qui est donc à la recherche d'un hébergement le temps de son séjour (4,7 jours en région Auvergne-Rhône-Alpes pour la clientèle française).

- ◆ Au regard de l'emplacement du projet, une clientèle à la recherche **de sites naturels, d'activités de plein air** et de **patrimoine architectural** → la clientèle touristique du projet sera essentiellement liée à la présence et à l'aménagement futur des Sucs et ravins de Corboeuf et aux utilisateurs de la Via Fluvia (ex Galoche) & Le Calvaire & le petit patrimoine du hameau de Chastel ...
- ◆ De **nombreuses sources d'attractivité touristique** sur le territoire de la zone de chalandise en particulier au **Puy-en-Velay** : Cathédrale et la statue Notre-Dame, le Rocher Saint-Michel d'Aiguilhe, l'Hôtel-Dieu, le départ du pèlerinage vers Saint-Jacques-de-Compostelle, etc, ... mais également autour avec le château de Lavoûte-Polignac, la Forteresse de Polignac et de nombreuses églises...
- ◆ La clientèle liée à l'organisation de quelques **événements phares** du territoire comme à titre d'exemple : Puy de Lumières, la Fête du Roi l'Oiseau, les Nuits de Saint-Jacques, Interfolk, les Nuits Basaltiques, le Grand Trail du Saint-Jacques, le rassemblement international de montgolfières, etc, ... Ainsi que le festival de Country à Craponne-sur-Arzon et de la Chaise-Dieu. Sans oublier le Festival « Nuits de Rêve » à Rosières (sur 5 jours), les fêtes mariales et la Procession du 15 août.
- ◆ Le tourisme en Haute-Loire : la fréquentation des sites touristiques du département = **375 872 visiteurs** en 2014 - un pic d'activité lors de la **période estivale - 321 755 nuitée en hôtellerie classée** en 2016 avec un taux d'occupation moyen annuel de **42,3%** - 79% de la clientèle touristique est française, 132 512 personnes accueillies à l'Office de Tourisme du Puy-en-Velay.
- ◆ La clientèle touristique en Haute-Loire : une clientèle familiale (20% environ) & des jeunes actifs (activités dynamiques voire sportives - « Respirando ») & les « quinquas » (amateurs de randonnée) & les séniors (gastronomie et découvertes culturelles).



Identification des clientèles potentielles

La clientèle de groupes de loisirs et/ou associatifs :



- ◆ **La clientèle de « groupes » dérivée de la salle « multi-activités » de la commune de Rosières** = essentiellement composée d'une clientèle familiale pour des rassemblements « festifs et loisirs » Clientèle à la recherche d'un hébergement, particulièrement pour la nuit de la manifestation, avec si besoin une nuitée complémentaire avant et/ou après la manifestation pour les organisateurs
- ◆ La clientèle liée aux **grandes manifestations** organisées sur le territoire, au Puy-en-Velay, à la Chaise-Dieu, à Craponne-sur-Arzon & à Rosières (Festival « Nuits de Rêve » & La Fête de la Lentille)
- ◆ **La clientèle associative :**
 - Cette clientèle est présente tout au long de l'année
 - On recense 428 associations en zone primaire et 2 722 en zone secondaire (dont 40% au Puy-en-Velay) = **3 150 associations au total**
 - Dont **37 associations à Rosières** - patrimoine, social, culture, sport, parascolaire, nature, etc, ...

La clientèle locale :



- ◆ **La clientèle « locale »** = clientèle en termes de restauration dont les besoins sont quasi-uniquement de la restauration familiale sauf quelques grandes réunions / rassemblements familiaux, présente tout au long de l'année, essentiellement les week-ends → Rosières (avec ses différents hameaux) représente un bassin de **1 546 habitants**.
- ◆ Elle est composée de la population présente sur le territoire de la zone de chalandise → **près de 100 000 habitants** dont 17% au sein de la zone d'analyse primaire et 83% au sein de la zone secondaire = **44 028 ménages** dont près de 10 000 vivent au Puy-en-Velay.
- ◆ Sans oublier les besoins liés aux propriétaires de maisons secondaires : **6 237 résidences secondaires** au sein de la zone de chalandise dont 2 030 dans la zone primaire et 4 207 dans la zone secondaire.

Identification des clientèles potentielles

La clientèle de travail et prescripteurs professionnels :



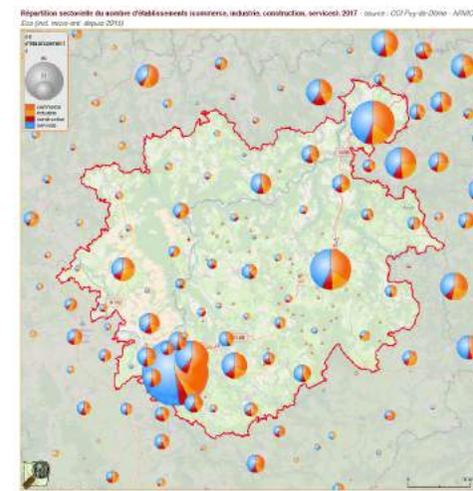
Cette clientèle concerne les entreprises, les administrations et les collectivités implantées au sein de la zone d'analyse. Elle est composée des dirigeants, des employés et des ouvriers qui travaillent à proximité et qui recherchent des offres de restauration à proximité.

◆ Sur la zone de chalandise du projet :

- **4 223 établissements** : Puy-en-Velay, Monistrol-sur-Loire, Yssingeaux, etc, ...
- Le territoire du Pays du Velay compte **700 hectares de zones d'activités** dont 66% sur la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay.
- La zone primaire de chalandise du projet → **20 entreprises de plus de 20 salariés**

◆ Sur la commune de Rosières :

- La commune de Rosières bénéficie **d'une dynamique économique importante**
→ + d'emplois que d'habitants
- Selon l'INSEE, Rosières = **96 entreprises** (2016) dont :
 - 10 dans l'industrie
 - 22 dans le commerce, transport, hébergement et restauration
 - 15 dans les services aux entreprises
 - 29 dans les services aux particuliers
- **Zone d'activités « Les Tourettes » = plus de 300 salariés**
- 3 entreprises industrielles conséquentes avec :
 - **Watts Electronics** - électronique de régulation - 120 personnes - 9^{ème} de Haute-Loire
 - **Morey Production** - profilés thermoplastiques - 82 personnes - 56^{ème} de Haute-Loire
 - **SOFREP** - fabrication d'emballages en matière plastique
- Sans oublier les artisans du territoire, les commerces de proximité, etc, ... & les salariés qui travaillent dans les équipements publics de la commune (Mairie, enseignement, etc, ...)



Synthèse des clientèles potentielles

◆ Au niveau de la restauration :

- 1/ **Des entreprises** présentes pour leurs dirigeants, personnels, **pour des déjeuners fonctions occasionnels ou des déjeuners de travail ou d'affaires**, voire des dîners, du lundi au vendredi, sauf pour les entreprises qui travaillent le samedi. Par ailleurs, cette clientèle de travail constitue un relais d'offre pour des dîners en famille ou avec des amis particulièrement en fin de semaine, les vendredis et samedis ainsi que quelques réunions ou dîners d'affaires, plutôt en milieu de semaine... Ainsi que pour l'hébergement.
- 2/ **Une clientèle locale**, présente tout au long de l'année, principalement les week-ends pour les familles et aussi pour les **résidents secondaires** et en semaine, essentiellement pour **des dîners**.
- 3/ **Les associations** qui souhaitent organiser **des dîners ou déjeuners plutôt en fin de semaine** à l'occasion d'une réunion, d'un rassemblement ou un repas en fin d'année.
- 4/ **Une clientèle touristique** séjournant sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay et de Rosières (marcheurs et visiteurs des succs et ravins de Corboeuf & de la Via Fluvia), à la recherche d'une offre de restauration, particulièrement en fin de semaine, **durant les week-ends ou en période estivale ou lors des vacances scolaires et au mois de mai, pour des déjeuners et des dîners**.
- 5/ Les besoins liés à la cantine scolaire de la commune de Rosières – estimation de 80 repas par jour.

◆ Au niveau de l'hébergement :

- 1/ **Une clientèle touristique, individuelle ou de groupes** (randonneurs, etc, ...), se déplaçant sur les différents sites touristiques, ou à l'occasion d'un événement désirant séjourner quelques jours sur le territoire de l'Emblavez → Succs et ravins de Corboeuf & Via Fluvia.
- 2/ **Une clientèle de groupes dérivée de l'activité de la salle « multi-activités »** implantée dans la commune : manifestations / événements familiaux ou amicaux, mais également associatifs.
- 3/ **Une clientèle professionnelle**, avec des potentiels de nuitées pour une offre d'hébergement, de courts séjours – prescripteurs d'hébergement. Sans oublier les besoins liés au marché des séminaires / incentives (zone de chalandise de 2h) à la recherche de lieux originaux pour l'organisation de manifestations « internes » (réunions, séminaires, formation, animation de travail, etc, ...).
- 4/ **Une clientèle de transit** : Toutes les personnes qui se déplacent pour le travail et qui se rendent dans des entreprises de la zone primaire, du lundi au vendredi, les commerciaux, les techniciens, les comptables et qui cherchent de l'hébergement hôtelier pour les nuitées du lundi au jeudi.

Les perspectives



Les perspectives

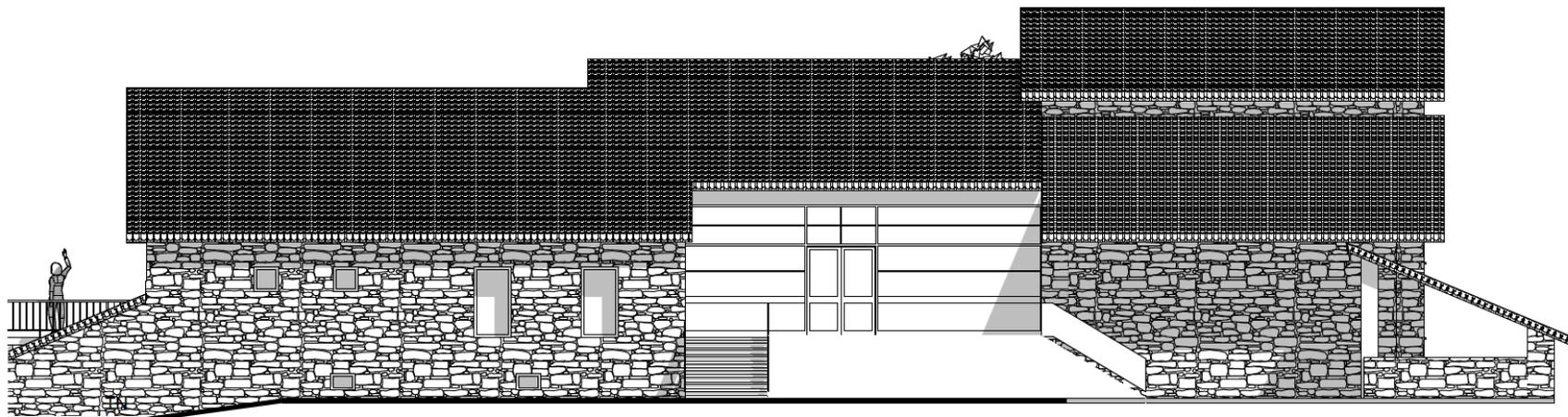


Les perspectives

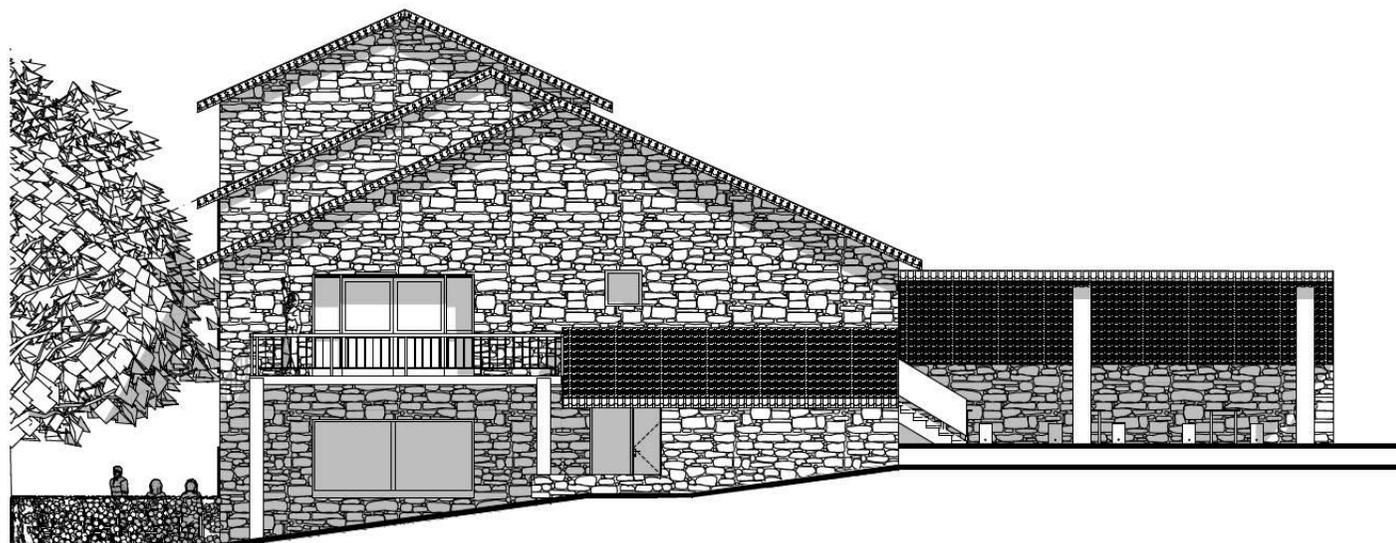


Les façades

Façade Nord-Est

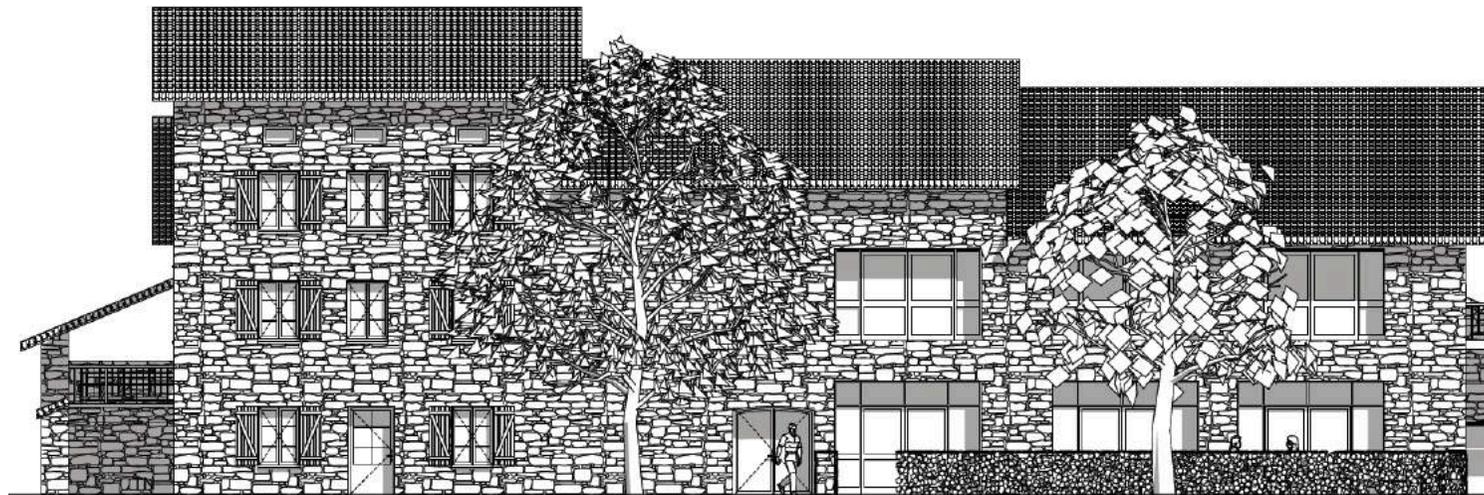


Façade Sud-Est

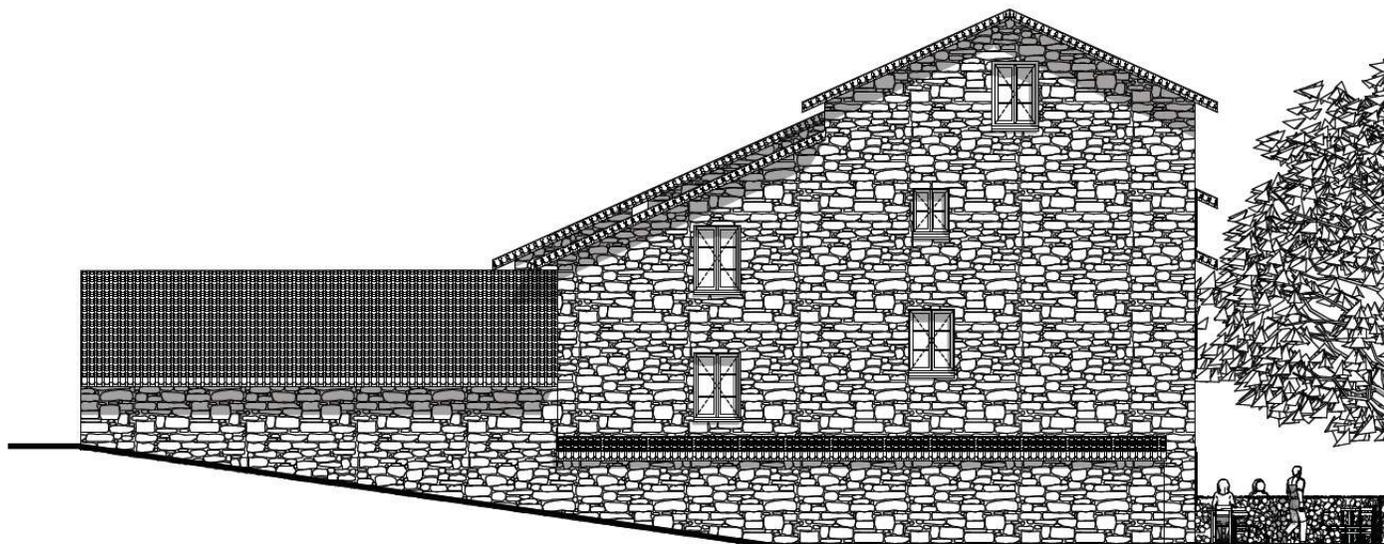


Les façades

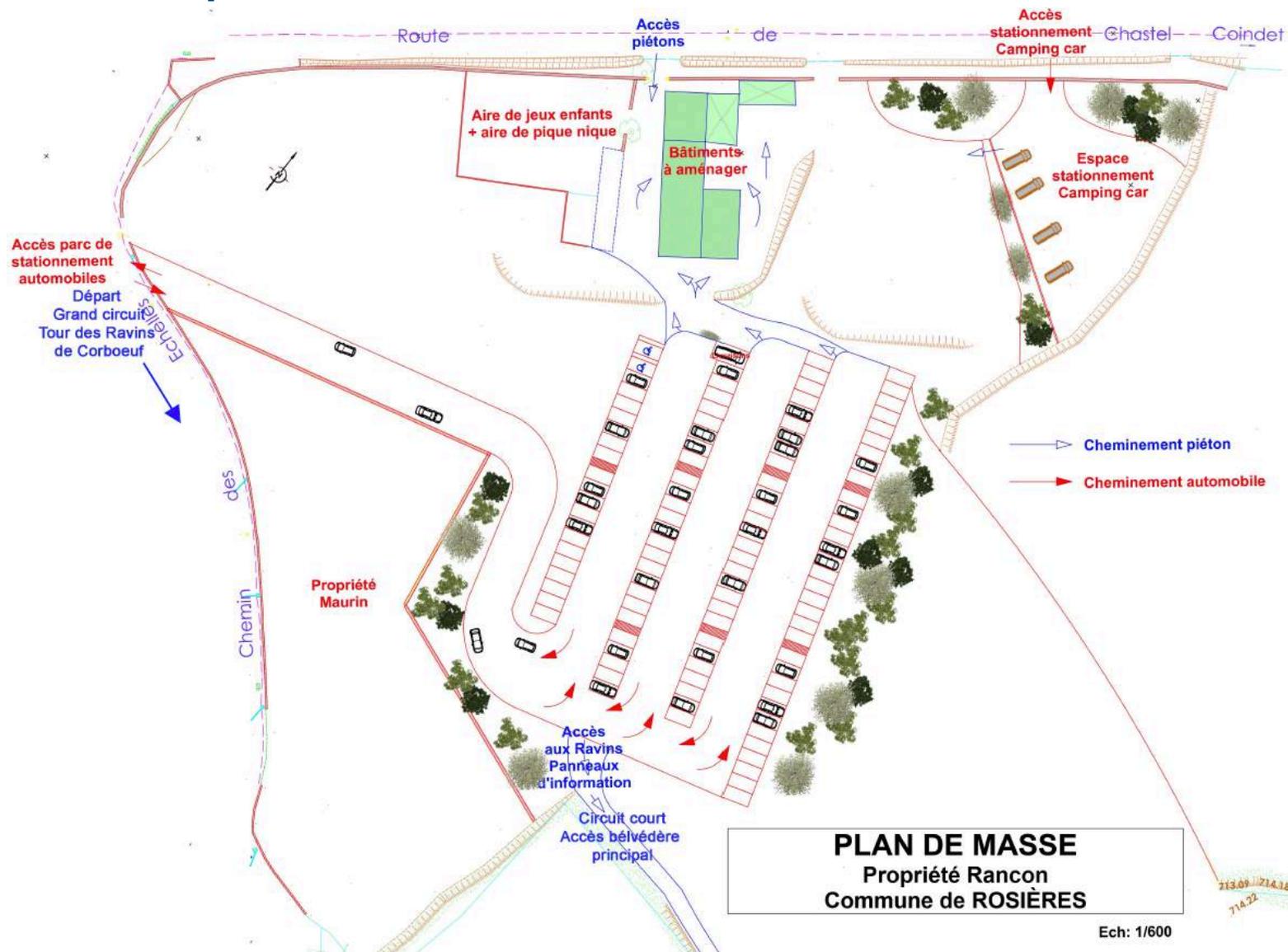
Façade Sud-Ouest



Façade Nord-Ouest

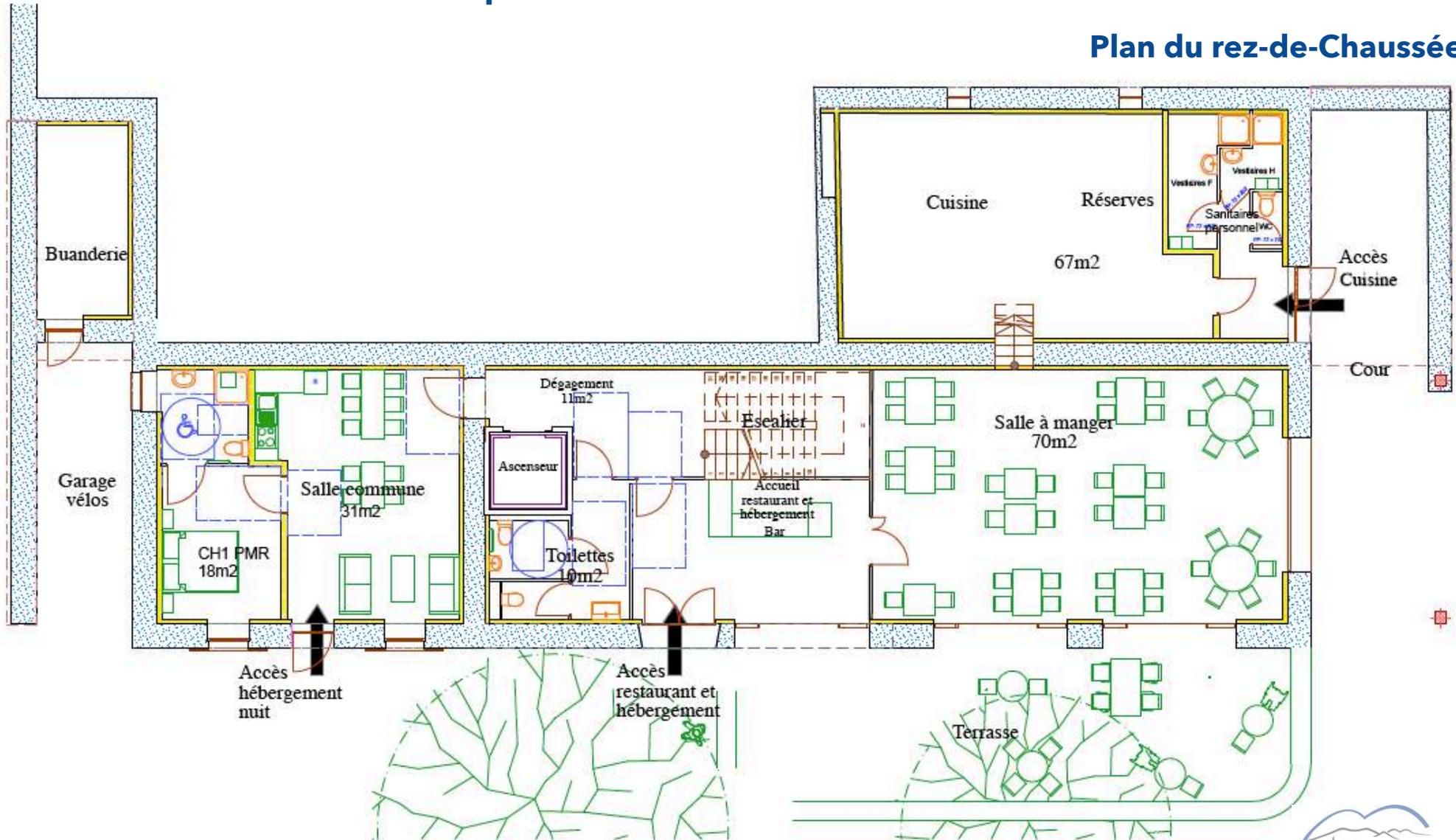


Le plan de masse d'ensemble



Les plans des niveaux

Plan du rez-de-Chaussée



Les plans des niveaux

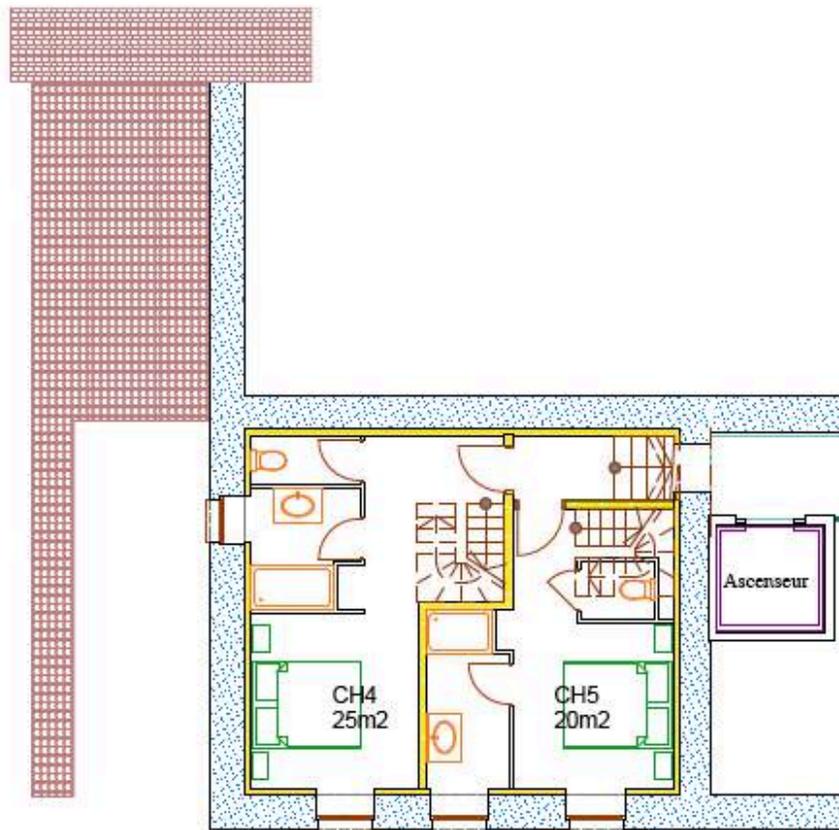
Plan de l'étage n°1



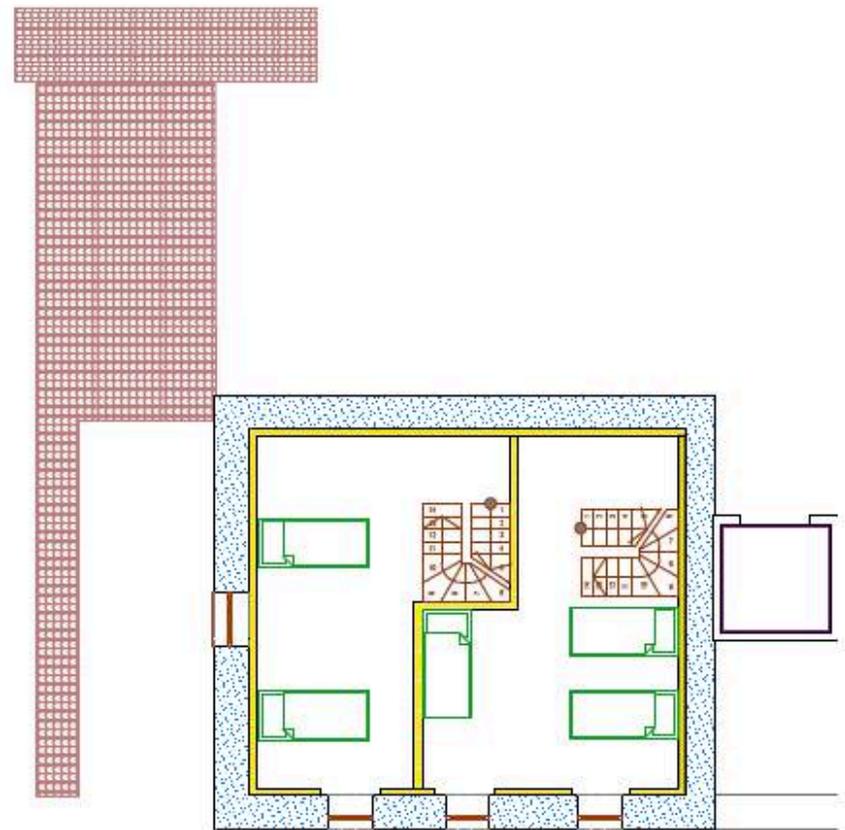
Les plans des niveaux

Plan de l'étage n°2 et des combles

Etage 2



Combles



Profil de l'exploitant recherché



◆ Caractéristiques de la recherche :

- Recherche d'un gérant / couple chef + service pour l'exploitation d'une offre de restauration et d'hébergement
- Une expérience préalable confirmée en restauration est souhaitée
- Pour une offre de restauration et d'hébergement, dans l'ancienne propriété « Rancon » (composée, avant travaux d'une maison d'habitation, d'une grange et d'une étable) avec :
 - Une offre de restauration de type « brasserie – cuisine traditionnelle » avec une cinquantaine de couverts en salle & une terrasse
 - Une restauration journalière en semaine, avec des repas « fonctions » les midis pour la clientèle professionnelle
 - Une restauration de groupes
 - Avec la possibilité d'accueillir de l'évènementiel
 - Une restauration plus recherchée le week-end & sur demande
 - Une restauration, pour la clientèle touristique, en particulier lors de la saison estivale
 - Une offre d'hébergement : 5 chambres multi-couchages, pour une capacité totale d'une vingtaine de couchages : offre d'hébergement qualitative, avec un niveau de confort en correspondance avec les attentes de la clientèle touristique (commercialisables soit en gîte de groupes, soit à la nuitée, comme en hôtellerie classique)
 - Sans oublier, pour la clientèle touristique, la gestion d'un espace « boutique » avec des produits alimentaires et des sanitaires
- Montage juridique : un crédit-bail / « location-vente » avec apport financier en apport initial (demandé par la collectivité au futur exploitant)
- Prise en charge par l'exploitant des investissements mobiliers / hors équipement de la cuisine du restaurant / les investissements immobiliers (travaux du bâtiment, etc, ...) étant pris en charge par la collectivité.

Profil de l'exploitant recherché



◆ Caractéristique de la recherche :

→ La commune recherche avant tout, un exploitant ou un couple d'exploitants motivé, qui souhaiterait apporter une prestation de qualité, dans un établissement neuf mis à leur disposition à proximité d'un site naturel exceptionnel.

Le ou les futur(s) exploitant(s) devront être en capacité de :

- Apporter son savoir-faire culinaire ou son expertise dans le domaine de la restauration et / ou de l'hébergement marchand
- Prendre en charge la gestion économique, financière et administrative des différentes composantes de l'établissement et garantir la rentabilité de l'entreprise
- Organiser le bon déroulement de la prestation et notamment les services du restaurant (cuisine et salle)
- Garantir la qualité de l'offre de restauration, de la prestation d'hébergement et ainsi satisfaire la clientèle
- Bien accueillir la clientèle, tant locale que touristique
- Assurer le développement marketing et commercial de l'établissement & créer et/ou entretenir un réseau de « relations utiles / de contacts avec des relais et des prescripteurs » afin d'optimiser le développement et la promotion de l'établissement
- Créer un fonds de commerce solide, dont le futur exploitant sera propriétaire, tout en devenant à terme également propriétaire des murs
- Etc,

Créer un fonds de commerce, exploiter au mieux et tirer partie d'un établissement neuf, après restructuration complète d'une ancienne exploitation agricole en restaurant, hébergement (commercialisé soit en gîte de groupe, soit à la nuitée comme en hôtellerie classique) et boutique, permettant de recevoir des clients locaux et des touristes.

Prendre en main un projet sur la base d'un business-plan et des prévisionnels d'activités adossés à une étude de marché.

Maîtriser les principaux éléments de gestion dont les coûts liés aux achats consommés en restauration et au personnel.

Les atouts du projet pour le/les futur(s) exploitant(s)



- La mise à disposition, par la collectivité, d'un immobilier neuf, avec un projet bâti sur une étude de faisabilité et un Business-Plan et l'expertise d'un architecte
- La possibilité, de créer son fonds de commerce
- A terme, la possibilité de devenir propriétaire également des murs, sur la base d'un loyer attractif
- Etablissement à proximité d'un site naturel exceptionnel et la Via Fluvia
- Avec un gros potentiel de marché à développer

Si vous êtes intéressé par ce projet, merci de transmettre votre CV ainsi que votre lettre de motivation.



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

La Mairie de Rosières

Si vous êtes intéressé par ce projet, merci de transmettre votre CV ainsi que votre lettre de motivation à la Mairie de Rosières ainsi qu'à la société PROJECTIVE GROUPE :



Mairie de Rosières :

Contact : Monsieur Serge GIDON

 04-71-57-40-59

 projetfermerosieres43@gmail.com



Projective Groupe :

Contact : Madame Charlotte LAFARGE

 04-73-93-30-95

 etudes@projective-groupe.fr